

## **Ober St. Veit: Gartenwohnung mit Haus-Charakter in feinster Ruhelage**



Wohnhausansicht, Garten und Terrasse

**Objektnummer: 95058**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	254,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,15
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

















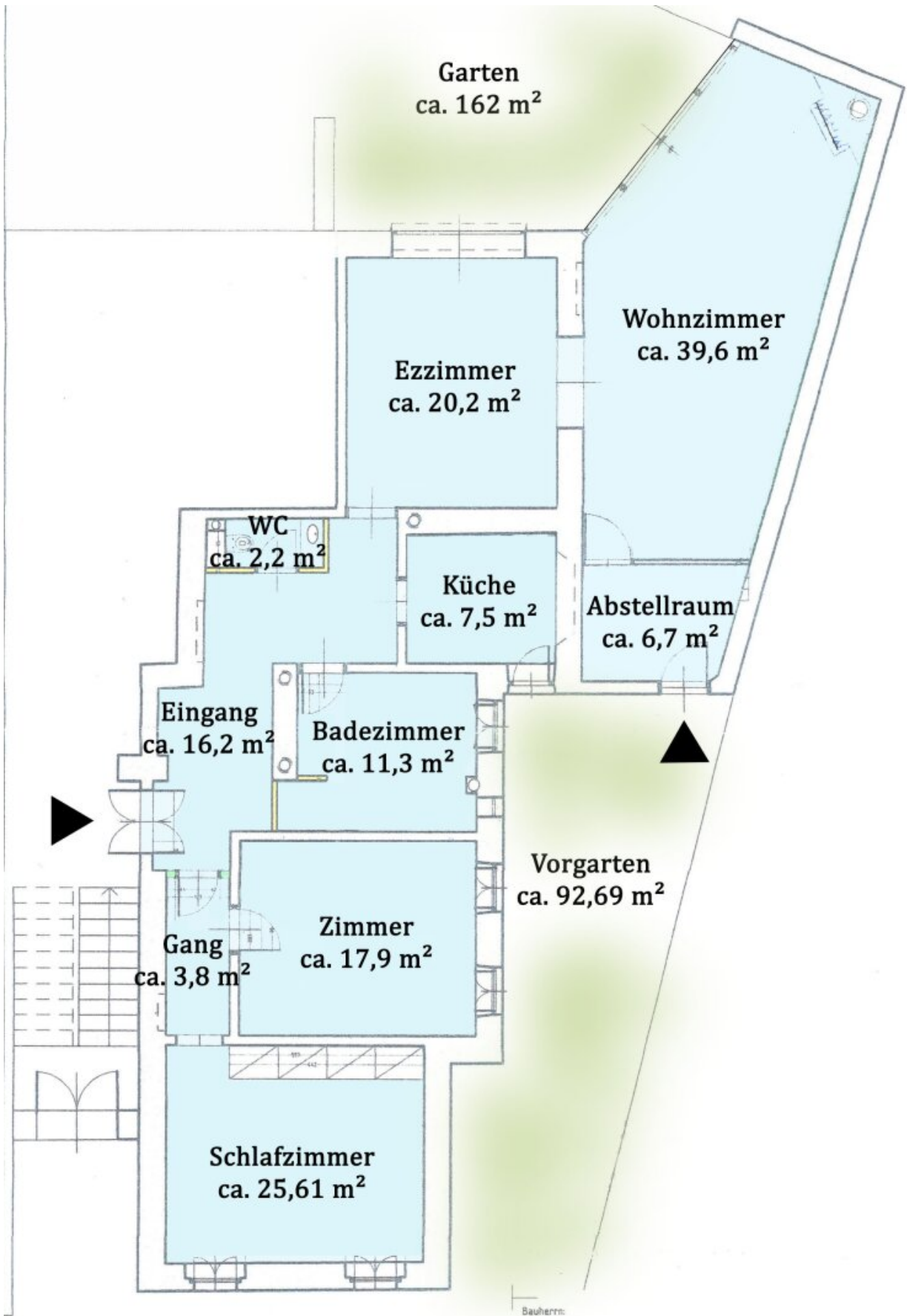












Baueherr:



## Objektbeschreibung

Die elegante Altbauwohnung mit Eigengarten befindet sich in einer absolut ruhigen Wohngegend, am Ende einer Sackgasse. Erwähnenswert ist die Nähe zur Klinik Hietzing, welche das Objekt auch sehr interessant für Pflegekräfte und Ärzte des Krankenhauses macht!

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind schnell zu erreichen. Kindergärten, Volksschulen, sowie renommierte Gymnasien stehen ebenfalls in der Nähe zur Verfügung.

Das St. Veiter Tor liegt nur ca. 700 Meter entfernt. Viele WienerInnen kommen hierher um sich sportlich zu betätigen oder einfach um die Natur zu genießen. Die beiden Autobuslinien 54A und 54B sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine perfekte öffentliche Anbindung zur U-Bahnlinie U4 in die Wiener Innenstadt.

Die Wohnung wurde komplett renoviert:

- Gasleitungen ca. 2023 erneuert
- alte Fischgrätparkettböden saniert
- teilweise neue Eichenparkettböden
- Küche inkl. Marken-Einbaugeräten (Geschirrspüler, Backrohr, Induktionskochfeld, Kühl-Gefrierkombi)
- Badezimmer neu gestaltet, hochwertige Grohe-Armaturen

Die großzügige Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Eingangsbereich, Gang, Badezimmer, separates WC, Küche, Abstellraum, Esszimmer, Wohnzimmer und zwei weitere Zimmer. Der Haupteingang zur Wohnung befindet sich im Souterrain des Wohnhauses. Eine absolute Besonderheit ist ein beim nordöstlichen Vorgarten gelegener, zweiter Eingang, der dem Objekt einen hausähnlichen Charakter verleiht. Für angenehmes "Hausfeeling" sorgt zudem ein etwa 162 m<sup>2</sup> großer Eigengarten.

Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse und in den wunderschönen Eigengarten mit Gartenhütte der Firma Biohort.

Ein Stellplatz in der Garage kann gegen eine Gebühr von derzeit etwa € 135,-- pro Monat gemietet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
U-Bahn <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap